

PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI ART. 53 L.R. 24/2017 PER INTERVENTI
DI AMPLIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALE (CONAD "BOSCHETTO")
SITO IN VIALE VENETO 43

RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA

INDICE

1. PREMESSA E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	pag.02
2. INTERVENTO DI AMPLIAMENTO	pag.03
3. CONFINI DI PROPRIETA' E INQUADRAMENTO AREA DI INTERVENTO	pag.04
4. SUPERFICIE FONDIARIA	pag.05
5. PROGETTO DI AMPLIAMENTO DEL SUPERMERCATO	pag.06
6. LAYOUT INTERNO	pag.08
7. PROGETTO DI SISTEMAZIONE DELLE AREE ESTERNE	pag.08
8. AREE VERDI E ABBATIMENTO ALBERI	pag.08
9. PARCHEGGI PERTINENZIALI P1 E P3	pag.09
10. RENDER	pag.10

Allegati nelle pagine successive

ALLEGATO 1: Documentazione fotografica

1. PREMESSA E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

UBICAZIONE: Viale Veneto n. 43 - Riccione (RN)

DATI CATASTALI: Foglio 5, Particella 13, Subalterno da 1 a 165

PROPRIETA': Soc. C.D.C srl - Via Corridoni, 19 - Riccione (RN)

COMMERCIANTI INDIPENDENTI ASSOCIATI Soc. Coop. - Via dei Mercanti, 3 - Forlì (FC)

La proposta di intervento riguarda l'immobile esistente con destinazione prevalentemente commerciale, ubicato in zona già urbanizzata e composto da una medio-piccola struttura di vendita per prodotti alimentari e, con accesso separato e struttura contigua, n. 4 negozi con destinazioni di servizio alla persona, esercizi commerciali di vicinato (alimentari e non), pubblico esercizio e uffici, oltre ad un poliambulatorio medico, sempre con accesso separato e contiguo.

Tale immobile è stato edificato con concessione edilizia nel 1994 e successive varianti per la parte destinata a supermercato; La struttura di vendita alimentare presenta una superficie di vendita, ad oggi, pari a 1491,68 mq.

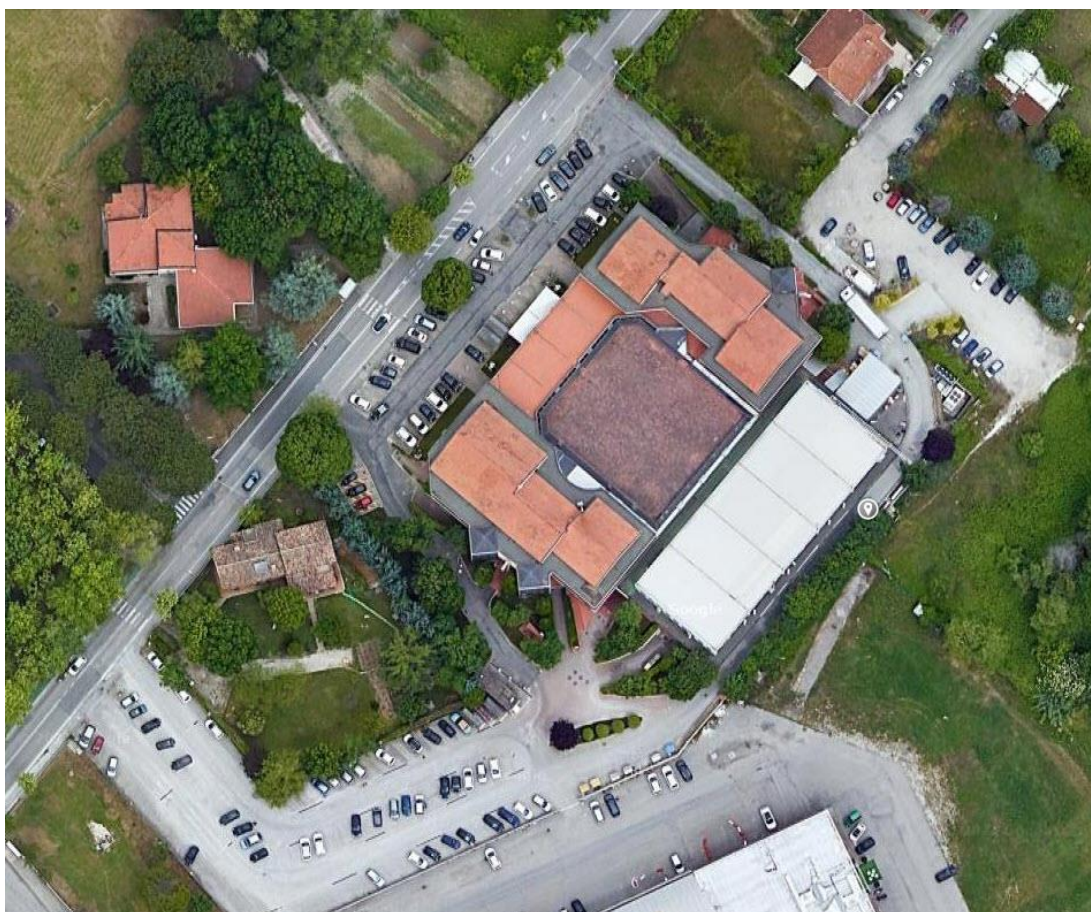




Foto aerea
dell'immobile allo
stato attuale

- 1 Conad "Boschetto"
- 2 Riccione Centro
- 3 Centro sportivo

- 1 Via Veneto
- 2 Statale SS 16 Adriatica

Inquadramento urbano

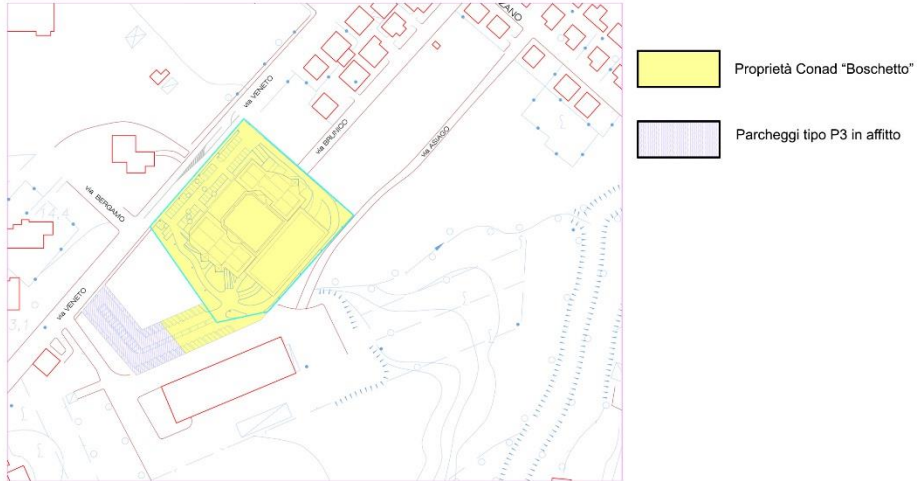
2. INTERVENTO DI AMPLIAMENTO

Avendo la necessità di sviluppare e consolidare la propria rete di vendita, la suddetta società intende proporre un intervento per ampliare la struttura esistente, al fine di raggiungere la superficie di vendita di 1.499 mq e rientrare nelle dimensioni previste dalle "medio-piccole struttura di vendita" (inferiori a 1.500 mq). Avendo necessità di ampliare anche i locali destinati a magazzino, in considerazione dell'aumento del numero di prodotti destinati alla vendita, si prevede un cambio di destinazione d'uso del locale nel piano interrato da Parcheggi P3 a Deposito. Inoltre si prevede anche un ampliamento della superficie destinata ad uffici al piano primo del fabbricato con un cambio di destinazione d'uso da Vano tecnico ad Ufficio.

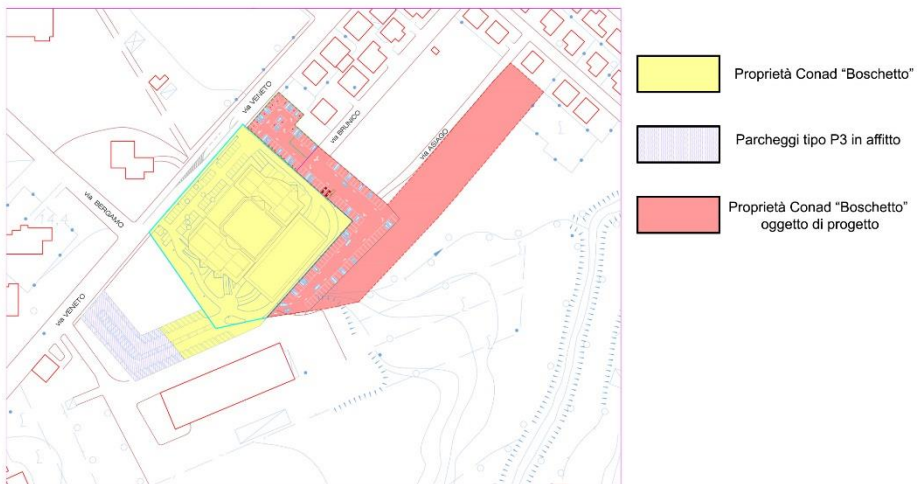
La superficie lorda (SL) dell'ampliamento richiesto sarà in totale di 998.78 mq (81.02 mq di ampliamento commerciale + 845.68 mq di ampliamento ad uso deposito + 72.08 mq ampliamento ad uso ufficio). La superficie di vendita (SV) alimentare passa da 1.491,68 mq a 1.499.05 mq con un ampliamento di 81.02 mq e una trasformazione di superficie di vendita in superficie non di vendita di 73.65 mq per un totale di 7.37 mq pari allo 0,49% della SV esistente.

3. CONFINI DI PROPRIETA' E INQUADRAMENTO AREA DI INTERVENTO

STATO LEGITTIMO

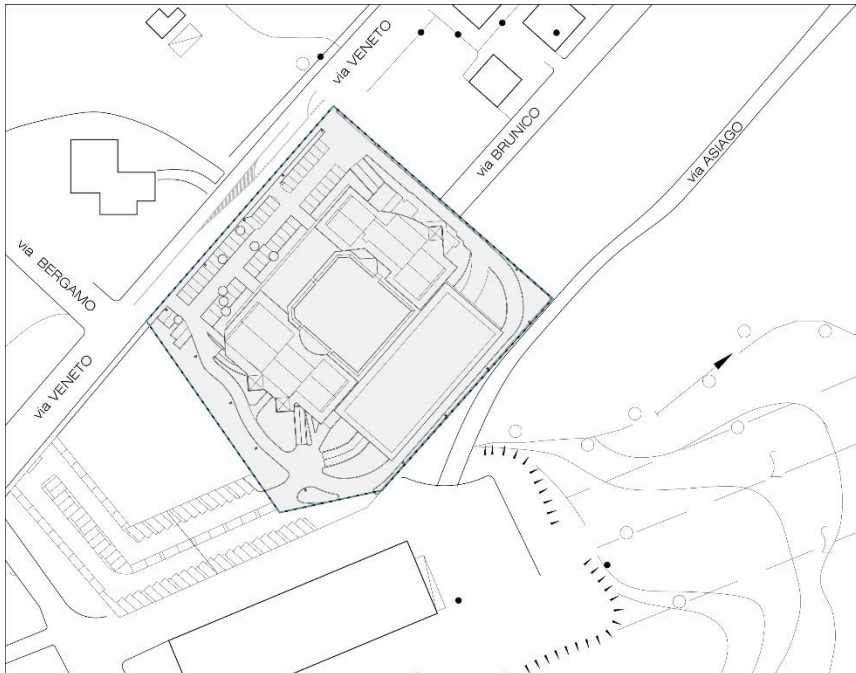


STATO DI PROGETTO



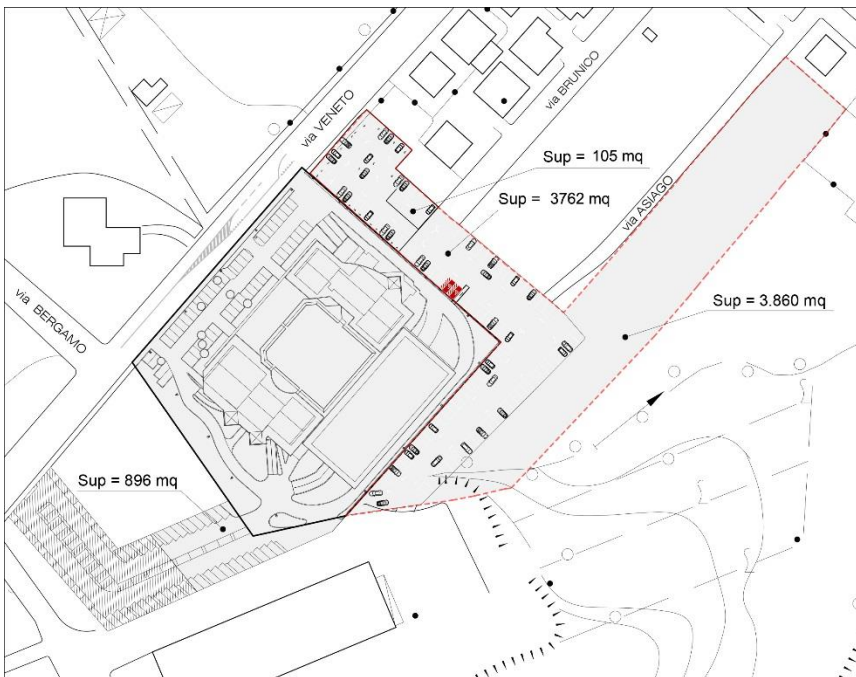
SUPERFICIE FONDIARIA

La superficie fondiaria (SF) dell'area attualmente destinata a supermercato, negozi, uffici e parcheggi pertinenziali è pari a 9024.43 mq. Con la presente proposta la superficie fondiaria diventerà 17648,10 mq, di cui 3860.63 mq in cessione al comune come area a verde pubblico e 105 mq di superficie in cessione per parcheggi di tipo P1, per un totale di **13682.47** mq.



SF = 9024.43 mq

Stato legittimo

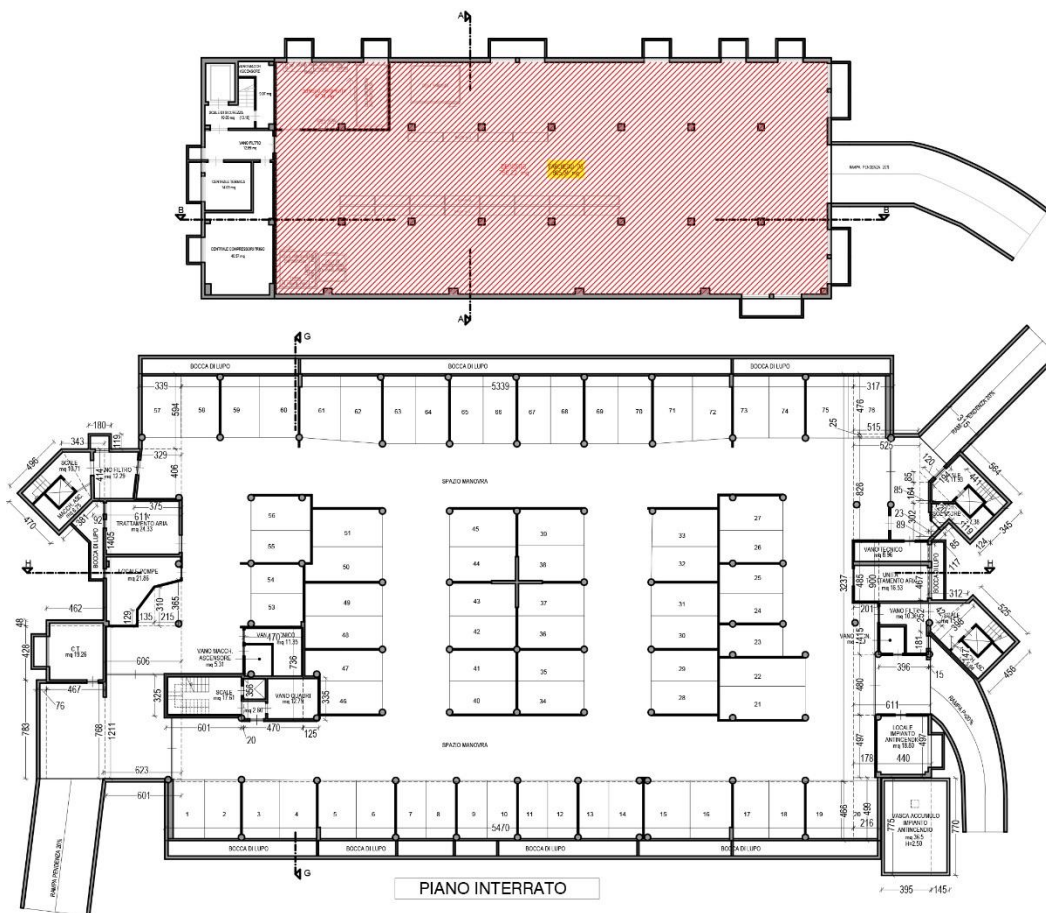


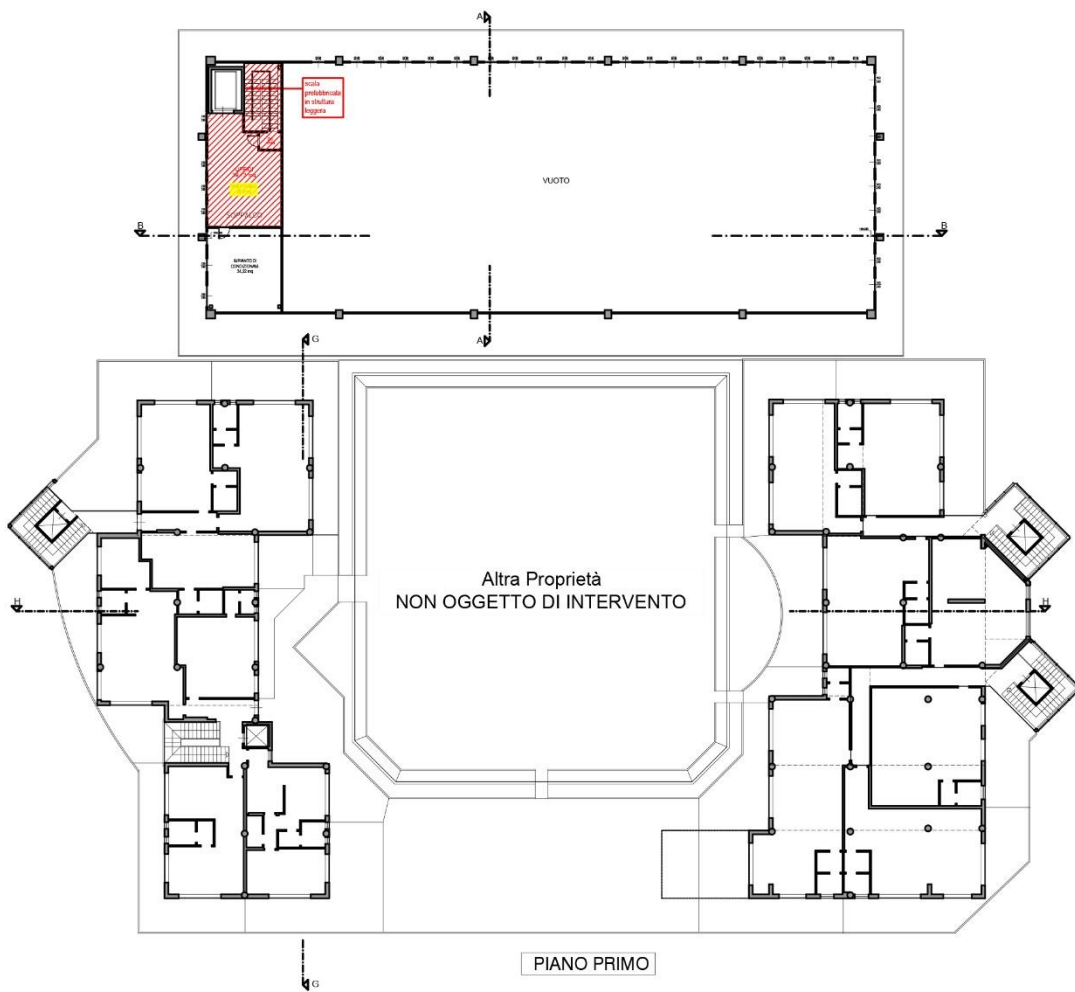
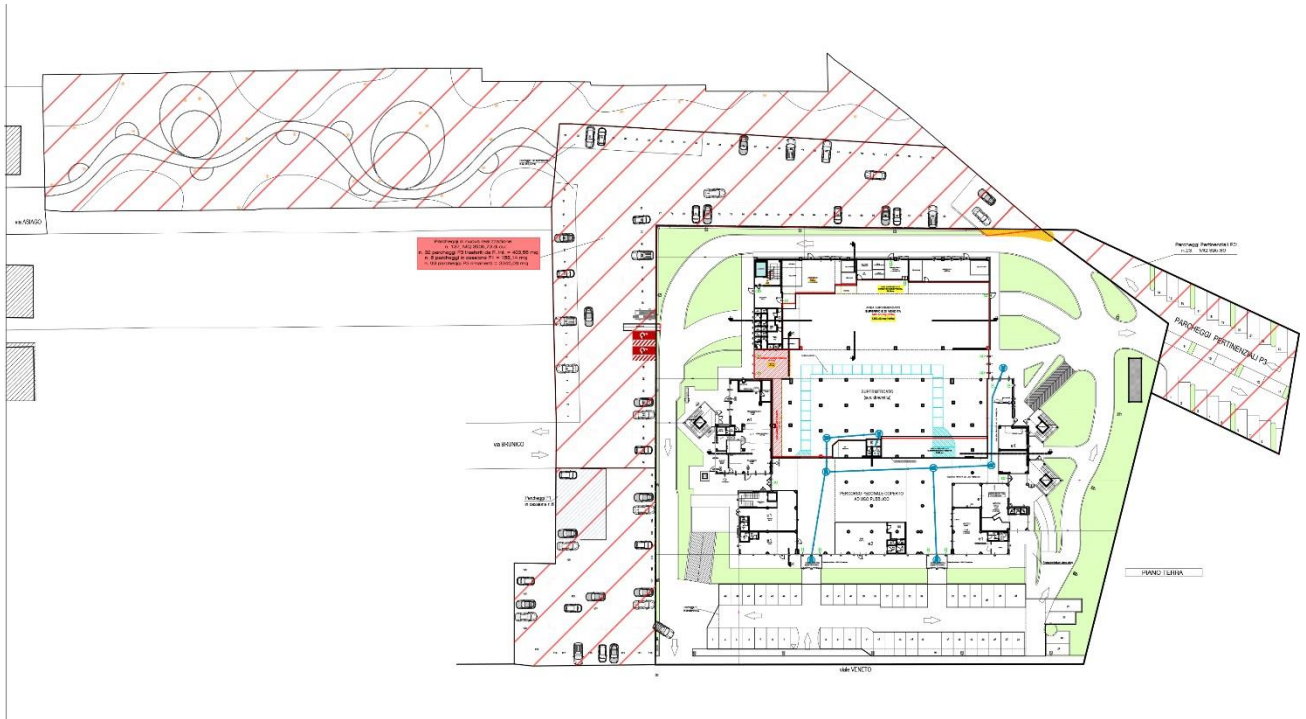
SF = 17648.10 mq

Stato di Progetto

5. PROGETTO DI AMPLIAMENTO DEL SUPERMERCATO

L'ampliamento del supermercato avverrà nel rispetto del volume pre-esistente, con la trasformazione di superficie di aree non dedicate alla vendita in aree di vendita. L'ampliamento del supermercato nell'area dell'attuale portico rivolto verso il mare, verrà realizzato con una parete di chiusura dall'esterno in infissi vetrati. Nel piano interrato l'ampliamento avverrà attraverso un cambio di destinazione d'uso da locale ospitante parcheggi di tipo P3 a locale deposito, diviso in un ambiente di deposito ortofrutta e in uno di deposito generico da una parete in forati di nuova costruzione. Al primo piano invece l'ampliamento consisterà nel cambio di destinazione d'uso da locale adibito a vano tecnico a ufficio, per il quale si renderà necessaria la realizzazione di una scala di accesso in struttura prefabbricata leggera, in continuità con la rampa di scale esistente tra piano interrato e piano terra, oltre ad un disimpegno di ingresso, si specifica che il piano primo attualmente ad uso vano tecnico è già servito da un montacarichi.





6. LAYOUT INTERNO

Il layout interno del punto vendita, in seguito all'ampliamento in progetto, non subirà modifiche.

7. PROGETTO DI SISTEMAZIONE DELLE AREE ESTERNE

Per completare l'intervento di riqualificazione e migliorare la fruibilità degli spazi esterni viene realizzata una nuova area pertinenziale affacciata su viale Veneto, con 39 posti auto di cui sei parcheggi di tipo P1 in cessione al comune, nuove aiuole, ed un percorso pedonale nella nuova area verde che gestirà i flussi di ingresso e uscita del supermercato, indispensabile per la riqualificazione dell'area circostante.

8. AREE VERDI e ABBATTIMENTO ALBERI

Verranno abbattuti 5 alberi per la sistemazione a Parcheggi pertinenziali P3 e verranno piantati per la realizzazione del progetto di riqualifica in tutto 84 alberi, 15 alberature ombreggianti per i parcheggi tipo Tiglio, Frassino maggiore, Acero comune, Robinia o Platano, 30 alberature di terza grandezza tra gli stalli dei posti auto pertinenziali P3, e 39 Alberi nel parco pubblico di prima, seconda e terza grandezza tipo Leccio, Olmo, Pioppo Bianco, Carpino, Roverella, Tiglio e Ippocastano assieme ad arbusti o essenze aromatiche e floreali quali Rosmarino, Lavanda, Ginestra, Oleandro. Ginepro e Pittosporo.

9. PARCHEGGI PERTINENZIALI P1 E P3

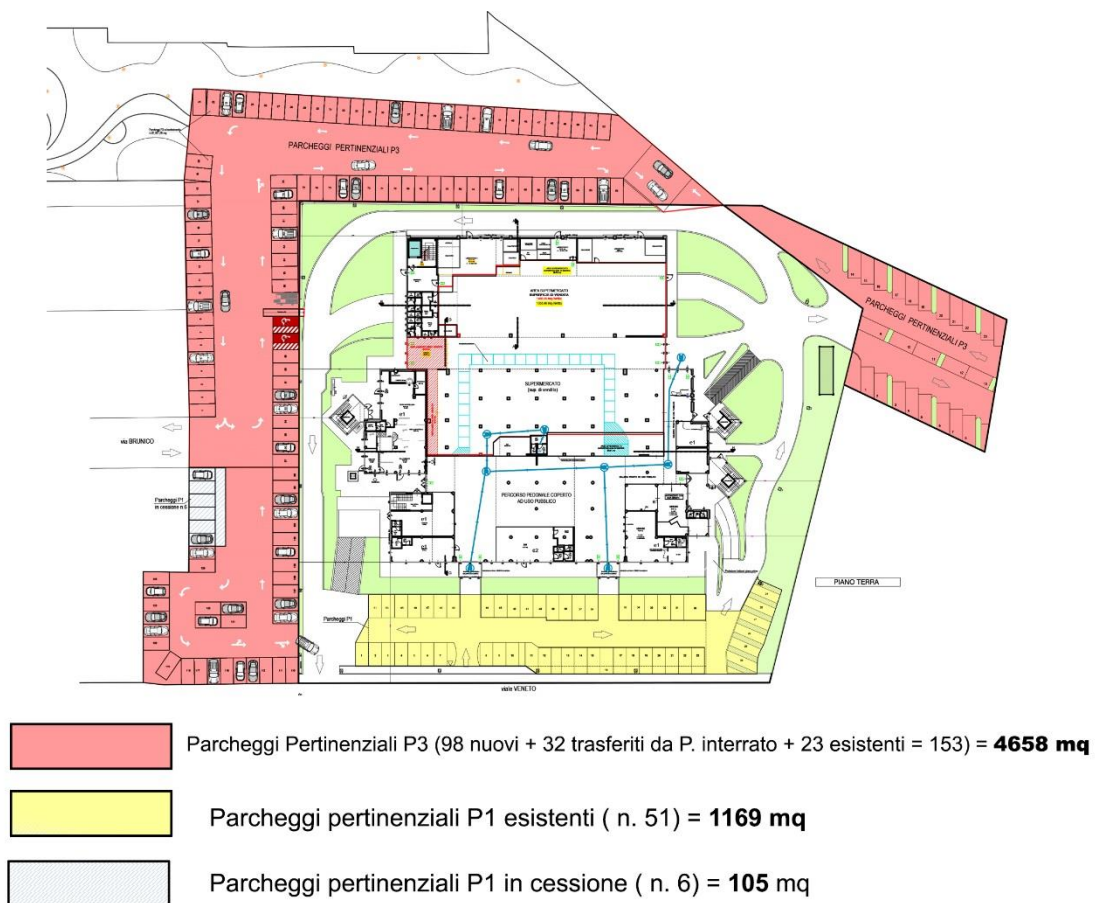
PARCHEGGI PERTINENZIALI P1

La superficie minima destinata a parcheggi P1 da reperire deve corrispondere almeno al 10% della superficie complessiva dell'ampliamento realizzato, ovvero a **99,88 mq**;

Da progetto verranno ceduti 105 mq (6 posti auto P1) tra parcheggi e spazi di manovra, in linea con quanto richiesto: nel lotto sono presenti anche 51 posti auto P1 sul fronte del centro commerciale, lato via Veneto.

PARCHEGGI PERTINENZIALI P3

I posti auto P3 nella nuova area destinata a parcheggi saranno in totale 153, di cui 32 in trasferimento dal Piano Interrato, 6 in cessione come posti P1, 98 nuovi posti auto P3 (3867,35 mq) e 23 esistenti (895,69 mq).



10. RENDER DI PROGETTO



Vista aerea dell'intervento da Ovest



Vista aerea dell'intervento da Nord



Assonometria dell'intervento in realizzazione



Vista della nuova area per i parcheggi pertinentenziali del supermercato



Vista del nuovo accesso all'area dei parcheggi pertinenti del supermercato da via Brunico



Vista del nuovo percorso pedonale nell'area verde in cessione al comune



Vista del nuovo spazio per attività Fitness nell'area verde in cessione al comune



Vista del nuovo parco per la riqualificazione urbanistica del territorio in cessione al comune

ESTRATTO RUE - tav. 1_E



Acr5 - Art. 4.2.1 comma 1 lett. e - Zone residenziali, miste e terziarie, in corso di attuazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi approvati.



Art. 4.2.1 comma 3 lett. b - le seguenti singole unità edilizie:
b1) ospitanti, al momento dell'adozione del PSC, prevalentemente o interamente attività produttive secondarie o terziarie;



N° - Art. 4.4.1 - Ambiti urbani da riqualificare: interventi ammessi fino al loro inserimento nelle previsioni del POC, in assenza di Piano Urbanistico Attuativo e/o al di fuori della programmazione del POC.



xPRG - Art. 4.2.1 comma 4 lett. a - Unità fondiaria e/o edilizie individuate come aree già destinate ai sensi del PRG previgente alla realizzazione di infrastrutture, attrezzature e spazi collettivi e non ancora attuate al momento dell'adozione del PSC ed attuabili solo mediante POC.

ALLEGATO 1

Documentazione fotografica

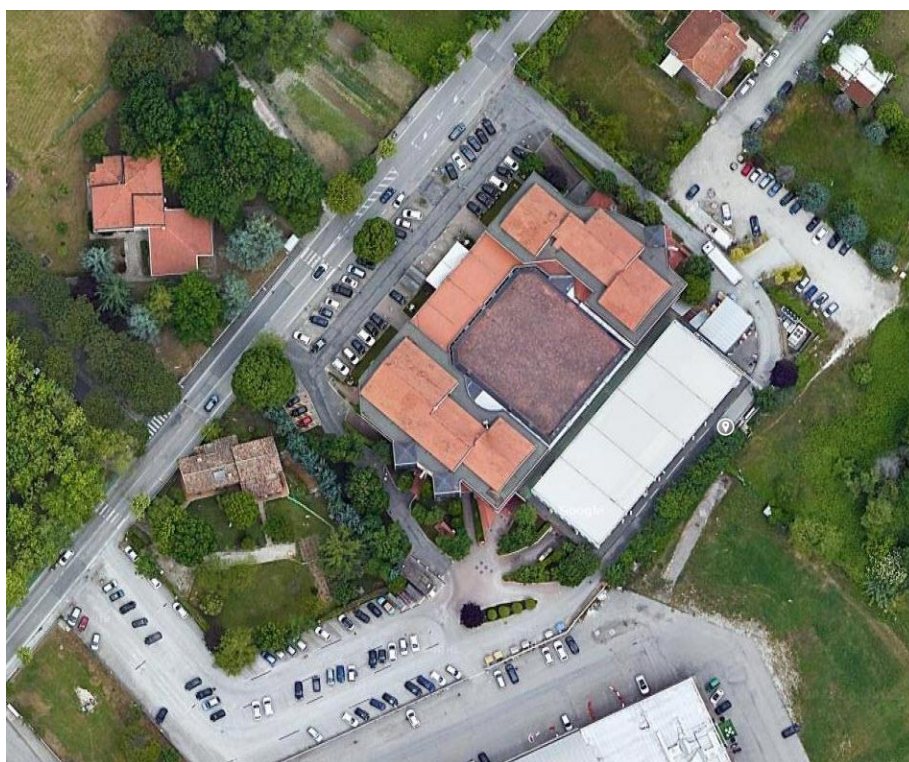
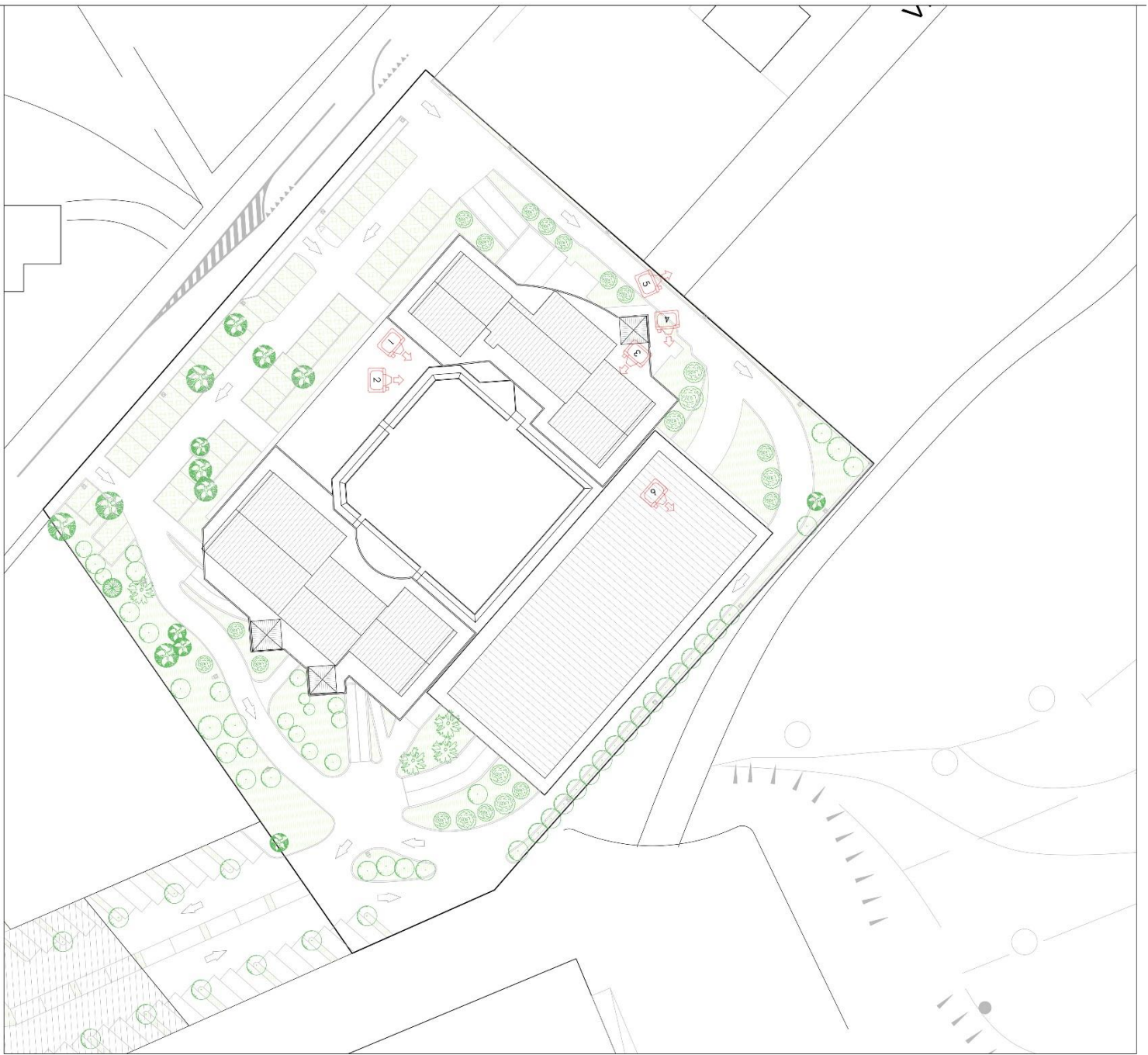


Foto aerea dell'immobile allo stato attuale

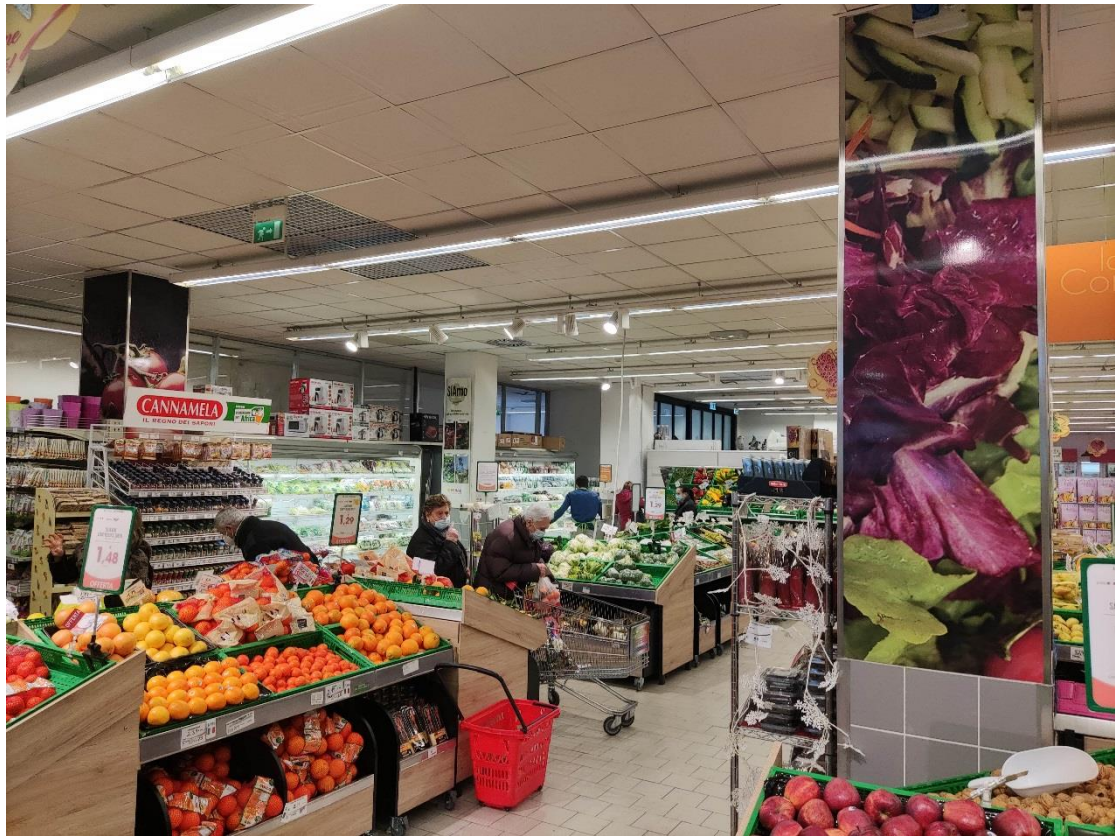


Navigatore di riferimento con punti di ripresa

1



2



3



4



5



6



